



Castilla-La Mancha

**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA

EL DÍA 20 DE FEBRERO DE 2009

(Y ANEXOS)



Acta 1/2009
Página 1 de 22

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo,
D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local,
Representado por D. Ángel Esteban Romero,
Jefe de Sección de Asesoramiento.
- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental,
Representado por D. Gerardo Morales Carrión,
Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental.
- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Cultural,
Representado por D. Antonio Palomino, Asesor de patrimonio
y Arqueología.
- Ilmo. Sr. Director General de Industria, Energía y Minas,
Representado por D. Javier de la Villa Albares, Jefe de
Servicio de Minas.
- Ilmo. Sra. Directora General de Salud Pública, Representada
por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe de Servicio de Sanidad
Ambiental.
- Ilmo. Sra. Directora General de Desarrollo Rural,
Representada por Dña. Sonia López Bonilla, Técnico del
Servicio de Desarrollo Rural.
- Ilmo. Sr. Director General de Familia,
Representada por D. Daniel Pérez Arnaud, Asesor Técnico
del Servicio de Accesibilidad y Patrimonio.
- Ilmo. Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación
del Gobierno de Toledo, D. Rafael Pérez de Agreda García-
Aranda.

- Vocal designado en representación de la Confederación
Regional de Empresarios de Castilla - La Mancha,
D. David Rodríguez de Arce.
- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de
Arquitectos de Castilla - La Mancha,
D. Ismael Belmonte Gómez.
- Vocal designado en representación del Colegio de Ingenieros
de Caminos, Canales y Puertos de Castilla- La Mancha,
D. Antonio Fernández-Pacheco López.
- Vocal designado como persona de acreditada experiencia
en materia de urbanismo,
D. Tomás Marín Rubio y D. Serapio Cabañas Paez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades, D. Nicolás
Conde Flores.

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de
Planeamiento Municipal de la Dirección General de
Urbanismo.

- D. Gustavo Martín García-Ochoa, Jefe del Servicio
de Actuaciones Urbanas.

PONENTE:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de
Planeamiento Municipal de la Dirección General de
Urbanismo.

SECRETARIA:

- Dña. Paula Botija Polo, Técnico Superior Jurídico del
Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección
General de Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas y treinta minutos, del día **20 de febrero de 2009**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por la entonces Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, el Ilmo. Director General de Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente, actuando como Presidente, en sustitución del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

Acta 1/2009

Página 2 de 53

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 4 de diciembre de 2008.
2. Plan de Ordenación Municipal de Cuenca. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).
3. Plan Especial para la mejora y conservación del edificio "La Ferroviaria" de Ciudad Real y su adaptación para nuevos usos. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Especial de creación de suelo dotacional para la implantación de un cementerio en Talavera de la Reina. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).
5. Modificación nº 40 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Eliminación U.E. nº 18. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito de Pozo Cañada. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
7. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcazar de San Juan (Ciudad Real), respecto de los terrenos del Sector S.1.3. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
8. Plan Parcial del Sector S-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).
9. Modificación Puntual nº 1 de las NNSS de Fuente de Pedro Naharro (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
10. Plan Parcial del Sector SUR 13 y 14 de Villacañas (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
11. Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valdemeca (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).



Acta 1/2003

Página 3 de 53

12. Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la construcción de una nave almacén agrícola en la, parcela 8, Polígono 84, en el paraje "Casa Don Paco" de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).
13. Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 29 del Polígono 84 en la Humosa, Albacete. Se informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).
14. Calificación Urbanística para Instalación de Parque Solar Fotovoltaico en parcela 3 del polígono 62 del catastro de rústica de Toledo. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).
15. Calificación Urbanística sobre Instalación de Línea de Tratamiento de Aguas Residuales del Área de la Estación de Servicio en Calzada de Calatrava (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).
16. Ampliación de plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla el Sector CAL-G en la parcela 190 del polígono 502 de Calera y Chozas (Toledo). Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU
17. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5 del Área 1 de las NNSs de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
18. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 17 de las NNSs de Ugena (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
19. Ruegos y preguntas

* * *

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 4 de diciembre de 2008.

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos los miembros presentes su asistencia.



Acta 1/2009

Página 4 de 53

A continuación, se da por leída el Acta 4/2008 correspondiente a la sesión celebrada el día 4 de diciembre 2008, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión con fecha 29 de diciembre de 2008, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día.

2.- Plan de Ordenación Municipal de Cuenca. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 11:34 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal y del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Municipio de Cuenca que se incorpora como Anexo a la presente acta.

“La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo visto el documento del Plan de Ordenación Municipal de Cuenca que ha remitido el Ayuntamiento así como el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como parte de éste, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, el 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha acuerda emitir informe, sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones u Organismos, con las siguientes observaciones:

CONSIDERACIONES RESPECTO AL MODELO TERRITORIAL:

El modelo territorial propuesto integra como suelos urbanizables todos aquellos que *tienen vocación territorial para tener esta clasificación y que no deben excluirse de la misma por razón de su necesaria protección*. Ante su posible inadecuación o innecesariedad para el desarrollo urbano racional se indica que estos suelos clasificados como urbanizables *responden a un modelo de crecimiento máximo a muy largo plazo y que es conveniente una cierta “holgura” en la oferta de suelo que pueda dar respuesta a posibles demandas inesperadas*. A pesar de ello, la superficie de suelo urbanizable se sigue considerando excesiva (el incremento de viviendas propuesto supone cuadruplicar al menos la población actual de Cuenca, superando en exceso las previsiones de expansión urbana para los 12 años siguientes, según se recoge en el apdo. 6.1.5 de la Memoria) y no se adecuaría al principio de sostenibilidad recogido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Las previsiones de expansión urbana para los 12 años siguientes ya se superan con los planeamientos de desarrollo del plan vigente según el propio POM, que estando aprobados tendrán un desarrollo inmediato, y las nuevas ordenaciones de prioridad I propuestas en el nuevo POM, con un total de 22.873 viviendas, por lo que la clasificación del resto de suelo urbanizable, 38.935 viviendas más, incumple lo establecido en el artículo 24.1.a) del TRLOTAU.

Acta 1/2009

Página 5 de 53

Por lo tanto, se deberá justificar que el crecimiento propuesto o que se proponga en el POM cumple con los anteriores preceptos legales.

OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN:

El presente documento no es una revisión del Plan de Ordenación Municipal, sino una redacción del mismo, ya que el planeamiento vigente en Cuenca es un Plan General de Ordenación Urbana.

Debe asegurarse la correspondencia entre la documentación en soporte informático y en soporte papel aportada. Asimismo, debe garantizarse la coherencia de contenido y determinaciones entre todos los documentos que componen el POM.

El POM debe incorporar todo el planeamiento aprobado y, en su caso, ajustado al TRLOTAU. Asimismo, los diferentes documentos del POM deberán recoger las determinaciones y los parámetros de los instrumentos de desarrollo incorporados al mismo sin remisiones, aunque dicho planeamiento esté en ejecución.

En muchos casos se propone la figura del Estudio de Detalle como desarrollo y/o complemento de las determinaciones del Plan de Ordenación, debiéndose limitar la redacción de los mismos a los objetos y condicionantes establecidos en los artículos 28 del TRLOTAU y 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que no es una figura de planeamiento de desarrollo.

Se debe completar la documentación aportada respecto a las infraestructuras, incluyendo una definición exhaustiva de las mismas en todo el municipio, así como la justificación y los cálculos de las ampliaciones de éstas que se señalan en la memoria. En cualquier caso, el POM sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones si éstas han prestado expresamente su conformidad, tal y como recoge el artículo 10.4 del TRLOTAU.

Debe actualizarse toda la legislación a la que remite la documentación (por ejemplo, la Ley 6/98 mencionada en varias ocasiones está derogada).

ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Deberán recogerse todas las modificaciones puntuales del planeamiento vigente aprobadas o bien, justificar la no incorporación de las mismas, como por ejemplo, la Modificación Puntual 38.
- Respecto a la programación del desarrollo de los distintos sectores, ésta se considera incompleta ya que tan sólo se indica el orden de prioridades (cinco sectores son de prioridad I y los veinticuatro restantes, de prioridad II) por lo que

Acta 1/2009

Página 6 de 53

falta especificar la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora y la regulación de las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación, según el artículo 24.1 del TRLOTAU.

- Respecto al grado de desarrollo del plan vigente, se deben actualizar los datos aportados y comprobar la coherencia entre los mismos (texto, cuadros y planos correspondientes).
- Se debe aportar la documentación completa de los convenios urbanísticos suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca que se adjuntan como anexo en la Memoria.

1.1. Suelo urbano:



- Sigue sin indicarse la densidad de edificación máxima en viv/Ha para las zonas de ordenación urbanística en suelo urbano consolidado (la intensidad se indica en m²/Ha), en cumplimiento del artículo 24.1.d) del TRLOTAU. Además, los sistemas generales deberán justificarse teniendo en cuenta tanto ésta como el resto de densidades que proponga el Plan.



- Siguen sin expresarse las intensidades y densidades máximas del suelo urbano no consolidado sin remisiones a otros instrumentos o convenios, aunque se incluyan éstos. El PERI nº 2, Río Júcar (APR 07-01) no se incluye.
- Deben justificarse cada una de las áreas que se reclasifican como suelo urbano respecto al planeamiento vigente, bien por la aprobación y ejecución de programas de actuación urbanizadora, bien por el cumplimiento de las condiciones indicadas en el art. 45 del TRLOTAU (por ejemplo, el área de planeamiento remitido APR 14-01, Vega Tordera) y diferenciarse, dentro del suelo urbano no consolidado, los distintos casos y su régimen correspondiente, según el art. 69 TRLOTAU. Asimismo, se deberá especificar el suelo urbano consolidado que proviene de desarrollos urbanísticos, en cumplimiento del art. 45 del TRLOTAU. Se observa que algunas áreas que se reclasifican como suelo urbano no cuentan con PAU registrado, según el registro de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca, como por ejemplo la correspondiente al PAU La Loma en Nohales o el área A-1, Universidad.

- En el caso particular de Mohorte, se observa que se desclasifica suelo urbano respecto al plan vigente y se reclasifica suelo rústico a urbano ampliando parcelas residenciales, sin justificación expresa en ninguno de los dos casos. Además, se modifica el grado de la ordenanza de aplicación en una zona concreta de la pedanía, pasando de "edificación en áreas no consolidadas" (ordenanza 6.3), según el planeamiento vigente, a "edificación de crecimiento del núcleo tradicional" (ordenanza 1.2), a pesar de encontrarse en el centro del

Acta 1/2009

Página 7 de 53

núcleo rural y rodeado de edificación. Se deberán justificar estas decisiones y revisar la aplicación de las ordenanzas y la delimitación del suelo urbano en todo el municipio. Respecto a esto último, se tendrá en cuenta que se clasificarán como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento aquellas áreas o ámbitos en los que el POM prevé una edificabilidad superior a la lícita y realmente materializada del uso correspondiente.

- Debe reajustarse el aprovechamiento tipo para que no difiera en más de un 15% en las áreas de reparto a las que el planeamiento haya atribuido un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, en cumplimiento del artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.

- Se observan discrepancias entre las determinaciones de algunas unidades de actuación en suelo urbano y los parámetros recogidos en las fichas de las ZOUS en las que se incluyen dichas actuaciones. Por ejemplo:

- La unidad de actuación UA 11-01 aumenta la edificabilidad existente, al proponer una edificación de cuatro alturas en lo que actualmente es un solar, por lo que dicho incremento debe reflejarse en la ZOU 4 a la que pertenece y en la que se indica, sin embargo, que no se producen aumentos de edificabilidad.

- En la ficha de la ZOU 14 no se recoge el incremento de edificabilidad del uso terciario de la UA 14-02, que precisamente propone como objetivo la transformación del uso industrial a terciario.

Por tanto, se deben comprobar, y corregir en su caso, las fichas de todas las ZOUS, asegurando la correspondencia con las determinaciones de las unidades de actuación que incluyen en su ámbito.

1.2. Suelo urbanizable:

- Debe reajustarse el aprovechamiento tipo para que no difiera en más de un 15% en las áreas de reparto a las que el planeamiento haya atribuido un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, en cumplimiento del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

- En los cuadros de áreas de reparto del suelo urbanizable falta incluir los sectores de suelo urbanizable que se incorporan del Plan vigente y sus áreas de reparto.

1.3. Gestión urbanística:

Acta 1/2009**Página 8 de 53**

- Se debe eliminar la remisión a un Estudio de Detalle para desarrollar el suelo urbano de ordenación remitido a un planeamiento posterior (APR).
- Respecto al último párrafo de la pág. 211, éste deberá modificarse, de forma que serán vinculantes los coeficientes tanto de edificabilidad como de aprovechamiento tipo, independientemente de que sean determinaciones de la OE o de la OD, debiéndose ajustar los m² y las unidades de aprovechamiento totales resultantes de la aplicación de estos coeficientes a la superficie real de cada ámbito.
- Respecto a la delimitación de las unidades de actuación, se señala que "cada área de planeamiento específico constituye una única unidad de actuación, salvo alguna excepción". Se debe precisar cuál es esta excepción.
- Se deben establecer los coeficientes de ponderación relativos a los diferentes usos y tipologías pormenorizados propuestos dentro del mismo área de reparto, ya que se producen distintas rentabilidades económicas entre los sectores, lo que incumple el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Faltan los siguientes planos:
 - Estructura catastral vigente del terreno, tanto de rústica como de urbana.
 - Topografía del terreno, según el Anexo VI del Reglamento de Planeamiento.
 - Estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada ZOU, a los efectos de justificar la condición de suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación urbanizadora y la consolidación de los ámbitos de suelo urbano.
- Respecto al plano del grado de desarrollo del Plan General vigente aportado en la Información Urbanística, Análisis y Diagnóstico, debe actualizarse y especificarse el grado de ejecución del planeamiento. Además, deberá ser coherente con la información recogida en la memoria respecto a la clasificación de suelo urbano.

3. NORMAS URBANÍSTICAS:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- En este documento se deberá especificar en qué momentos se transcribe la legislación, no siendo determinaciones de la ordenación estructural o detallada propias del Plan, sino normativa de rango superior de directa aplicación (por ejemplo, al definir los tipos de aprovechamiento y los distintos usos del suelo



Acta 1/2009

Página 9 de 53

según sus características sustantivas o al establecer las categorías y condiciones de las zonas verdes).

- En ningún caso podrán incluirse determinaciones que incumplan preceptos establecidos en la legislación y normativa vigente.
- Se deberá revisar la identificación y distinción expresa entre las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada, teniendo en cuenta que pertenecen a la primera las determinaciones recogidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento y, en particular, las que definen la edificabilidad.

3.1. Disposiciones generales:

- En cumplimiento del artículo 44 del Reglamento de Planeamiento, las Normas Generales se deberán completar con los siguientes puntos, no recogidos en el POM:
 - Las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integran el Plan.
 - Normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que queden sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que sean asumidas por el nuevo planeamiento general.
 - El sistema de conexión entre el contenido dispositivo de las normas urbanísticas y las normas transitorias y las determinaciones representadas gráficamente en la planimetría a que unas y otras se refieran.
- Se debe actualizar el artículo 1.1.2 en cuanto a la normativa vigente a la que se adaptará el Plan en el momento de su aprobación definitiva, incluyendo en la misma el Código Técnico de la Edificación. Asimismo, se debe revisar que toda la legislación a la que se hace referencia, tanto en el documento de las Normas como en el resto de los que componen el Plan, esté actualizada (por ejemplo, en la enumeración de las normas que prevén un régimen especial de protección urbanística del suelo no se incluye la Ley 4/2007 de evaluación ambiental en Castilla La Mancha).
- En el art. 1.2.3 se debe explicar cuáles son los “casos de imprecisión” en los que se podrá redactar y tramitar un Estudio de Detalle (el TRLOTAU limita el ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle al señalamiento y/o adaptación de alineaciones y rasantes y a la ordenación de volúmenes). Asimismo, se deberá aclarar la afirmación de que “*el Ayuntamiento podrá desarrollar un Estudio de Detalle en cualquier zona de suelo urbano, cuando las condiciones topográficas, estéticas o de cualquier índole urbanística lo hagan necesario*”, especificando que éstos no podrán aprobarse fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal, Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior correspondiente”, según el art. 73.1 del TRLOTAU.

Acta 1/2009

Página 10 de 53

- En el mismo artículo anterior, la referencia a los Planes Especiales se hace únicamente por remisión a artículos del TRLOTAU y RP. Se debe desarrollar con mayor detalle en el propio POM en qué consiste dicho instrumento, indicando cuándo procede su redacción y distinguiendo entre los PERIM y los PERID.
 - Respecto a la ejecución del POM en suelo urbano (art.1.2.12), se señala que los plazos máximos para solicitar la licencia de edificación en terrenos incluidos en unidades de actuación fijadas desde el Plan de Ordenación Municipal serán los indicados para cada una de ellas en su correspondiente ficha de gestión, sin embargo, este dato no aparece en las mencionadas fichas.
 - Respecto a la documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización (art.1.2.11) además de estar a lo dispuesto en la “Ordenanza Municipal de la Urbanización”, se debe añadir que se cumplirá lo dispuesto en los artículos 111 del TRLOTAU y 98 al 101 del Reglamento de Planeamiento.
 - En el artículo 1.2.19, Proyectos de edificación, se deberá especificar que *las actuaciones edificatorias sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del art. 69 del TRLOTAU* (art. 102 del TRLOTAU).
 - El “uso provisional” no debe considerarse como uno de los usos para la calificación del suelo ya que no es un uso en sí, sino una condición del uso específico que corresponda, y no se incluye en las clases de usos definidas en la Disposición preliminar del TRLOTAU, ni en el Reglamento de Planeamiento, ni como uso a regular en las normas urbanísticas de suelo urbano.
 - Si bien en todas las fichas de las áreas de planeamiento remitido se contempla el desarrollo de éstas mediante un PERI ya que, como se indicó en informe previo, el Plan Especial de Reforma Interior es el instrumento que fija la ordenación detallada en el suelo urbano cuando el Plan de Ordenación Municipal así lo contempla (art. 20.6 del Reglamento de Planeamiento), el art. 3.1.4 de las Normas urbanísticas sigue renitiendo estas áreas a Estudios de Detalle, sin tener en cuenta las finalidades de este instrumento (previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes) ni que el ámbito no puede exceder de una manzana o unidad urbana equivalente completa (art.28 del TRLOTAU).
 - Se debe especificar cuáles son los ámbitos de suelo urbano donde se definen actuaciones aisladas a realizar mediante el sistema de obras públicas ordinarias porque *precisan de reparcelación para completar las dotaciones pero no es posible delimitar unidades de actuación* (art. 3.1.5).
- 3.2. Normas del régimen del suelo urbano:**
- Como ya se ha señalado, se debe especificar, dentro del suelo urbano no consolidado, a qué caso de los indicados en el art. 45 del TRLOTAU pertenece cada una de las áreas de planeamiento, ya que de ello dependen las



Acta 1/2009

Página 11 de 53

determinaciones que deberán recoger las Normas Urbanísticas en suelo urbano, en cumplimiento del art. 46 del RP.

- En el art. 3.2.3 se indica que “*no se establecen unidades de actuación en suelo urbano consolidado excepto en el caso de operaciones de reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado*”. Se debe especificar que el desarrollo de dichas operaciones en esta clase de suelo se llevará a cabo a través de un PERIM (incluido en el correspondiente PAU, en caso de unidad de actuación urbanizadora).

- Se deben especificar las edificaciones que quedan fuera de ordenación, tanto en la memoria como en los planos.

3.3. Zonas de ordenanza:

- Se debe justificar la delimitación de las distintas ZOUs en función del Anexo III del Reglamento de Planeamiento, en especial las que comprenden ámbitos espaciales discontinuos (por ejemplo la ZOU 4, que incluye un sistema general de equipamiento bastante alejado del ámbito principal que constituye dicha ZOU).

- Respecto a la alteración de las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos con respecto a las determinaciones de las ordenanzas (art. 8.0.3), se indica que dichas modificaciones sólo podrán realizarse mediante la tramitación del instrumento correspondiente, en cumplimiento de los artículos 39 del TRLOTAU y 152 del Reglamento de Planeamiento.

- En todas las ordenanzas se deben regular las plantas bajo rasante, sótanos y semisótanos, indicando si éstas se permiten y la limitación de superficie y ocupación. En todo caso, los metros cuadrados de usos lucrativos del uso mayoritario computarán como edificabilidad, independientemente de su ubicación.

- En los casos en que la edificabilidad se remita a la superficie según alineaciones por número máximo de plantas, estos conceptos deben pertenecer a la OE.

- Cuando se permita una ocupación máxima de parcela del 100%, se deberá especificar que ésta estará limitada por los retraqueos establecidos.

- Algunas determinaciones de las ordenanzas dan lugar a incrementos de edificabilidad que no recogen las fichas de las ZOUs correspondientes. Sin entrar a analizar la edificabilidad realmente materializada, que deberá hacerse en el propio Plan, se observan entre otras:

- La edificabilidad definida para el grado 2 de la ordenanza 1 supone un incremento de la misma con respecto al planeamiento vigente.



Acta 1/2009

Página 12 de 53

- En la ordenanza 3 se incrementa la altura de la edificación hasta en 2 plantas (incluyendo ático) con respecto al planeamiento vigente para nuevas ordenaciones de planeamiento remitido o de desarrollo.
- La determinación del fondo máximo edificable en el grado 1 de la ordenanza 3 en función de la separación de la edificación al lindero testero puede dar lugar a incrementos de edificabilidad por la irregularidad de las parcelas existentes.
- La posibilidad de edificar en planta baja en los patios de manzana (ordenanza 3) o de construir dos plantas en los patios de la Colonia de San José Obrero (ordenanza 5) supone igualmente incremento de la edificación.

Por tanto, se deben revisar estos incrementos de edificabilidad sobre el Plan actual y sobre lo realmente materializado y adaptar los parámetros de las ZOUS en su caso, debiendo clasificarse como urbano no consolidado el suelo afectado por dicho incremento.

- En la ordenanza 3 se debe garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a las dimensiones mínimas de los patios en las parcelas con fondo menor o igual a 15 m. Se debe revisar dicho cumplimiento en el resto de las ordenanzas.
- En la zona de ordenanza 4 se observa que la edificabilidad para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta se calcula como el producto del número de plantas máximo por la superficie ocupable (art. 8.4.6) y que, justificando la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, se puede superar el número máximo de plantas establecido en la presente zona de ordenanza (art. 8.4.9). Se debe justificar que esto no supone incremento de edificabilidad respecto de la materializada en suelo clasificado por el Plan como urbano consolidado, ya que entonces la clasificación debe ser suelo urbano no consolidado, según el art.45 del TRLOTAU. Esta observación es de aplicación al resto de las ordenanzas.

- En la ordenanza 5 no se recogen las determinaciones de la Modificación puntual nº 28 relativa a la posibilidad de ubicar el garaje en planta sótano o semisótano bajo determinadas condiciones.
- Con frecuencia se remite a Estudios de Detalle para determinaciones urbanísticas que no corresponden a este instrumento, por ejemplo:
 - Los Estudios de Detalle no pueden aumentar de forma genérica el número máximo de plantas establecido en la ordenanza, sino que deben limitarse y definirse en planos los casos concretos (art. 8.4.9).
 - No es objeto de los Estudios de Detalle regular las condiciones arquitectónicas, tipológicas, estéticas, etc. de la edificación (art.8.5.4).
 - Un Estudio de Detalle no puede modificar la parcelación existente ni puede abarcar la totalidad del conjunto de viviendas unifamiliares que constituyen



Acta 1/2009

Página 13 de 53

- una Colonia (art. 8.5.6) cuando ésta supere el límite de una manzana o unidad urbana equivalente.
- La recalificación de áreas industriales a uso residencial no puede tramitarse con un Estudio de Detalle (art. 8.7.4).

Por tanto, se deben revisar todos aquellos casos en los que el POM remite a un Estudio de Detalle el desarrollo o modificación de la ordenación propuesta en el mismo, en función de los artículos 28 del TRLOTAU y 72 y 73 del Reglamento de planeamiento, teniendo en cuenta sobre todo la función y limitaciones de este instrumento de planeamiento.

3.4. Suelo urbano no consolidado:

- Se debe incluir en la documentación aportada la propuesta de modificación de determinaciones y la ficha del PERI nº 2 "Río Júcar" ya que la ficha de la APR 07-01 remite a ella los objetivos y parámetros urbanísticos. Asimismo, se debe informar del estado de la tramitación de dicho PERI.

- En el Anexo I, Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano, se debe corregir el número de la unidad de actuación que constituye el área de planeamiento remitido 01-01.

3.5. Normas del régimen del suelo urbanizable:

- En el artículo 3.3.6, la confirmación de la viabilidad de la actuación urbanizadora a la que se refiere el apartado 2 del artículo 54 del TRLOTAU es sólo aplicable en suelo rústico y no en el suelo urbanizable. Respecto a la viabilidad en dicho suelo, se deberá justificar en el propio POM para una expansión urbana de 12 años, según el artículo 24.1.a) del TRLOTAU.

- Respecto al art. 3.3.8, condiciones de desarrollo para sectores urbanizables sin ordenación detallada, se señala que la densidad edificatoria máxima de cada sector es una determinación de la ordenación estructural (art. 24.1.d del TRLOTAU) y por tanto, vinculante en todo caso. Lo dicho es de aplicación también para el art. 3.3.9, condiciones de desarrollo para sectores con ordenación detallada.

- En los mismos artículos, los sistemas generales adscritos a un sector sólo podrán modificarse mediante un Plan Parcial de Mejora, que requerirá informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística según el art. 39 del TRLOTAU, o bien mediante una modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal, cumpliendo las condiciones del art. 41 del TRLOTAU.

- El cambio de uso de un sector o unidad de actuación respecto a los planteados en el Plan de Ordenación Municipal requerirá igualmente la modificación puntual del mismo o la redacción de un Plan Parcial de Mejora, en las mismas condiciones indicadas en el punto anterior.



Acta 1/2009

Página 14 de 53

- Cuando se indica que las superficies del sector o de los sistemas generales serán precisadas en el momento de la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora, se debe especificar que dicha precisión sólo será válida si se realiza mediante medición topográfica in situ.
- En el artículo 3.3.6, los puntos 6 y 7 dicen lo mismo.

3.4. Fichas de ordenación y gestión:

- El POM debe establecer las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de los sectores al proceso de urbanización y regular las condiciones para que sea posible su programación,* especificando que cada Programa de Actuación Urbanizadora debe conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refiera con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, sin perjuicio de la repercusión de gastos que proceda para cada sector. Estas condiciones se deberán incorporar a las fichas y deben formar parte de la OE.

*Las condiciones de desarrollo establecidas en el POM se refieren a partes proporcionales de gastos de servicios generales, así como depuración, depósitos, etc, si bien el POM deberá establecer qué sucede si se desarrolla un sector antes que otro, cómo se resuelven esos servicios generales, quién los ejecuta y en qué momento y hasta qué punto se puede desarrollar suelo sin que estén en funcionamiento.

- Todas las fichas deberán incorporar información gráfica de la unidad de actuación o sector al que se refieran.
- Se debe aclarar por qué en algunas fichas de gestión indica cesión de "Zonas verdes" y en otras, de "Espacios libres". Las cesiones de suelo dotacional público de sistemas locales deberán ser, en todo caso, de zonas verdes.
- Todas las fichas de los sectores y unidades de actuación deberán incorporar los parámetros de intensidad máxima (m²/m²), y densidad máxima (viv./Ha), en cumplimiento del art. 24 del TRLOTAU y 19 y 44.5 del Reglamento de Planeamiento, así como la edificabilidad lucrativa por hectárea (m²/Ha) con el fin de determinar los estándares de calidad urbana, según los art. 31 del TRLOTAU y 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento y los sistemas generales necesarios.
- En las áreas de suelo urbano no consolidado deberá remitirse, además de al artículo 21 del Reglamento de Planeamiento para las cesiones de suelo para dotaciones y aparcamientos mínimos, al artículo 69.1.2 letra a), b) o c), según corresponda, del TRLOTAU, para completar las cesiones según el régimen de suelo aplicable.
- En todos los sectores, y sin perjuicio de que el POM prevea mayor superficie de cesión, se deberá remitir, además de al artículo 22 del Reglamento de Planeamiento para las cesiones de suelo para dotaciones y aparcamientos



Acta 1/2009

Página 15 de 53

- mínimos, al artículo 68 del TRLOTAU, para completar las cesiones correspondientes.
- Falta indicar la cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Se debe garantizar el cumplimiento del art. 24.3.b del TRLOTAU en todos los sectores de suelo urbanizable y justificar, en su caso, la reducción del 50% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda con protección pública, como ocurre, por ejemplo, en los sectores 22 y 23.
- En las fichas de las áreas de planeamiento específico y remitido está mal indicado el número de plano, ya que es el 5 y no el 7.
- En la ficha del área de planeamiento específico APE 07-01, Huertas de Serranía, están mal sumadas las superficies de cesión de suelo dotacional público.
- En la ficha del Sector S-15, Ciudad del transporte, se indica en la cabecera de la misma que este sector es de prioridad I y en las observaciones, que es de prioridad II. Se debe aclarar cuál de los dos datos es el correcto.

3.5. Normas del régimen del suelo rústico:

- Todas las condiciones reguladoras de los usos y actividades en suelo rústico deberán atenderse, además de al TRLOTAU y al Reglamento de Planeamiento, a lo indicado en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y en la Orden del 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Las categorías y subcategorías del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán atenderse al artículo 4 del Reglamento de suelo rústico, en el que no figuran ni la de suelo rústico no urbanizable de especial protección ecológica (en todo caso, esta categoría se puede asimilar al SRNUEP paisajística o de entorno) ni la de núcleos recreativos (los núcleos recreativos deben considerarse más bien como un uso en suelo rústico o asimilarse al SRNUEP de infraestructuras y equipamientos).
- En cuanto a las determinaciones que deberá recoger la ordenación territorial y urbanística respecto al suelo rústico recogidas en el artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico:
 - Se deben definir las características técnicas concretas para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos que impliquen la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico.
 - Se deben establecer las condiciones que deberán satisfacer áreas concretas del suelo rústico de reserva para poder ser incorporadas al proceso urbanizador del municipio que, además, deberán basarse en criterios de sostenibilidad, tal y como se indica en el artículo 2 del Real Decreto



Acta 1/2009

Página 16 de 53

Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

- En cuanto a las parcelas que cuenten con más de una categoría o tipo de protección de suelo rústico (art.3.4.4), se debe aclarar que se aplicarán todas las restricciones propias de su protección específica.
- Respecto a los actos permitidos en suelo rústico, debe hacerse referencia, además de al artículo 54 del TRLOTAU, al Título IV del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 3.4.5 se debe añadir que, además de cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria, los actos de división y segregación de fincas en suelo rústico deberán atenerse a lo indicado en el apartado 2 del art. 63 del TRLOTAU y correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico y cumplir la legislación agraria de aplicación, en su caso.
- En el artículo 3.4.11 se debe indicar que los usos del suelo y de las edificaciones, además de atenerse a los criterios establecidos con carácter general en el Título IV de estas Normas (Condiciones generales de los usos), deberán cumplir también las condiciones particulares de la categoría de suelo rústico en la que se ubiquen.
- Se deberá recabar informe favorable de Medio Ambiente, Agricultura y del resto de Administraciones afectadas respecto al cumplimiento de la normativa aplicable en cada categoría de suelo rústico protegido.

- En los artículos 3.4.6 y 3.4.17, respecto a la posibilidad de realizar obras, construcciones e instalaciones con mayor porcentaje de ocupación y en fincas de menor superficie para los usos y actividades regulados en los art. 19, 23, 26 y 27 del Reglamento de Suelo Rústico, se advierte que la posibilidad de variar el porcentaje máximo de ocupación de las obras, construcciones e instalaciones va ligado a la reducción de la superficie mínima establecida en la Instrucción Técnica de Planeamiento, cumpliendo además el resto de requisitos señalados en el Reglamento de Suelo Rústico. Asimismo, se debe añadir que, además del informe previo de la Consejería competente y del cumplimiento de los requisitos de la legislación sectorial aplicable, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe primero tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico. Por otro lado, respecto a las actividades recogidas en el art. 23 del Reglamento de Suelo Rústico se indica que la posibilidad de variar el porcentaje de ocupación se limita a las industrias cerámicas.
- Respecto a las condiciones de las construcciones vinculadas a los usos adscritos al sector primario (art. 3.4.18):



Acta 1/2009
Página 17 de 53

- Debe recogerse que las edificaciones vinculadas al sector primario que rebasen los 6 m de altura total a alero requieren calificación urbanística, de acuerdo con lo previsto en el art. 37.1 RSR.
- En el apartado 2, lo indicado se refiere al artículo 4 y no al 3 del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Respecto a la no limitación de superficie edificada en proporción a la parcela de los invernaderos indicados en el punto 4, se incluirá que debe existir informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura así como aprobación expresa del órgano que emite la calificación o licencia urbanísticas, según las condiciones del artículo 4.4 de la Orden del 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- En cuanto a las condiciones de las edificaciones de usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada (art. 3.4.21):
 - Debe añadirse que, además de atenderse a lo regulado en la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, se cumplirá el Reglamento de Suelo Rústico, en particular, el capítulo II, condiciones y requisitos.
 - Los campamentos de turismo deben considerarse uso hostelero y hotelero y no uso recreativo, como indica el artículo 11.4.b) del Reglamento del Suelo Rústico.
 - Debe especificarse a cuáles de los usos recogidos en el artículo 11 del Reglamento de suelo rústico se refiere el apartado 4, "construcciones al servicio de los usuarios de las vías públicas" y señalar el cumplimiento de los artículos correspondientes a dichos usos, tanto del Reglamento mencionado, como de la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico.
- Respecto al establecimiento de las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población (art. 3.4.22), se indica lo siguiente:
 - La limitación de 2 viviendas en un radio de 100 m (apdo. 6.b del artículo 3.4.22 de las Normas Urbanísticas) se considera poco restrictiva respecto a lo indicado en el artículo 5.2 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, en el que se establecen 3 Ha. como superficie mínima de la finca para vivienda unifamiliar en suelo rústico no urbanizable de especial protección.
 - Se deben concretar las condiciones para el resto de los usos además del de vivienda.
- En cuanto a las condiciones generales de protección del suelo rústico respecto a distintas actividades, se deberá garantizar el cumplimiento del Reglamento de Suelo Rústico y de la Instrucción Técnica de Planeamiento en lo relativo a dichas actividades así como de toda la normativa sectorial relacionada.



Acta 1/2009

Página 18 de 53

- Se recuerda que para el suelo no urbanizable de especial protección se deben determinar qué actos de los previstos en el artículo 12 del Reglamento de suelo rústico están expresamente permitidos en él (art. 9.1.a RSR), de manera que aquellos que no estén explícitamente recogidos y justificados en el planeamiento territorial y urbanístico, no serán permitidos en dicho suelo.
- En el artículo 3.4.27 se debe actualizar la normativa sectorial de aplicación (por ejemplo, falta el Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).
- Se debe actualizar el art. 3.4.32, ya que ya han sido aprobados tanto el Plan de Ordenación de los recursos naturales de la Serranía de Cuenca (Decreto 99/2006 de 01-08-2006) como la Declaración del Parque Natural de la Serranía de Cuenca (Ley 5/2007, de 08-03-2007).
- En el artículo 3.4.36, respecto a que se permiten las obras en cauces fluviales y vías de comunicación, que deberán justificar su conveniencia mediante el oportuno estudio de impacto ambiental, debe añadirse también como requisito el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.
- Los montes de utilidad pública se deben incluir en la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, como indica el art. 5 del Reglamento de suelo rústico, y no como suelo rústico no urbanizable de especial protección forestal, sin perjuicio de las subcategorías que se estimen oportunas.
- Respecto al suelo rústico no urbanizable de especial protección de carreteras (art.3.4.39):
 - Se debe especificar la distancia de la línea límite de la edificación en el caso particular de las travesías, ya que puede ser inferior que para el resto de las carreteras si lo permite el planeamiento urbanístico, según el art. 27.3 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, debiéndose acotar en el plano correspondiente.
 - En cuanto a la zona de protección, se debe añadir que las obras de reparación y mejora en las construcciones existentes se permitirán, previa autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento de volumen, según el art. 26 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.
- Respecto al suelo rústico no urbanizable de especial protección de comunicaciones ferroviarias:
 - Debe actualizarse la normativa sectorial enumerada en materia de ferrocarriles (por ejemplo, debe incluirse el Real Decreto 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario).
 - Se debe indicar que en la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del

Acta 1/2009
Página 19 de 53

administrador de infraestructuras ferroviarias, según el art.15 de la Ley 39/2003 del Sector ferroviario.

- Respecto a las conducciones subterráneas autorizables en la zona de dominio público y en la zona de protección, se debe especificar, además de las condiciones ya indicadas, que estas conducciones deberán prestar un servicio de interés general (art. 30 del RD 2387/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario)

- La referencia al artículo 6 de la Ley 8/2001, Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla La Mancha, que se incluye en el apartado de las condiciones generales de la edificación en suelo rústico deberá extenderse al resto de los ámbitos regulados en las Normas que se ven afectados por dicho artículo (Conjuntos Históricos, zonas arqueológicas, centros hospitalarios, centros educativos, etc).

- No se recogen todas las vías pecuarias que aparecen en la Información de Espacios Sensibles de Castilla-La Mancha obtenida a través de la web de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Tampoco se ha considerado la Micro-reserva "Cueva de los Morceguillos" en los espacios naturales protegidos.

3.6. Normas del régimen de los sistemas generales y sistemas locales:

- Se debe especificar cuáles son los sistemas generales no incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación.

- Se debe aclarar cuáles son los sistemas locales pendientes de obtención en suelo urbano no incluidos en unidades de actuación a que hace referencia el artículo 3.5.6, especificando cómo se obtiene cada uno de ellos.

3.7. Normas de las condiciones generales de los usos:

- La clasificación de los usos deberá atenerse al Reglamento de Planeamiento (Anexo I).

- Se debe asegurar el cumplimiento del CTE, en especial el documento básico relativo a la salubridad en cuanto a condiciones de ventilación, iluminación, etc. y el de seguridad en caso de incendio. Asimismo, se debe garantizar el cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

- Respecto al uso industrial:

- Se debe reconsiderar la inclusión de "servicios empresariales" como una clase de uso industrial pormenorizado, ya que parece más adecuado incorporarlo dentro del uso terciario de oficinas.

- Se deben especificar las dimensiones mínimas que deberá tener la zona para carga y descarga, ya que sólo se indica que tendrá el "tamaño

Acta 1/2009**Página 20 de 53**

suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de un metro”.

- Debe garantizarse el cumplimiento del artículo 31 del TRLOTAU y artículos 21 y 22 del Reglamento de planeamiento en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento en la clase industrial de almacenaje.

- Respecto al uso terciario:

- Se debe actualizar la referencia al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, ya que el nuevo texto vigente que deroga al anterior es el aprobado por Real Decreto 1027/2007.
- Respecto al aislamiento mínimo exigido en los locales, se debe incluir, además de la Ordenanza Municipal de Medioambiente, el cumplimiento del documento básico correspondiente del CTE.
- Debe garantizarse el cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU y 21 y 22 del Reglamento de planeamiento en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario recreativo, incluyendo aquellos casos en que la superficie construida sea inferior a 300 m².

- Respecto al uso dotacional de equipamiento:

- En el art. 4.7.2 se autoriza un aumento del 30% de la edificabilidad existente en el momento de aprobación del POM para las dotaciones de equipamiento ya ejecutado en todo caso. Se debe especificar que si el equipamiento en el que se incrementa la edificabilidad es de titularidad privada la clasificación es la de suelo urbano no consolidado por incremento del aprovechamiento objetivo y que se deberá garantizar la reserva de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en el artículo 31 del TRLOTAU.

- El mismo artículo del apartado anterior deriva a un Estudio de Detalle para relevar del cumplimiento de las condiciones específicas de la ordenanza a determinados equipamientos. Se indica que los Estudios de Detalle tienen por objeto exclusivamente la previsión o reajuste de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes según las especificaciones del plan correspondiente (art. 28 del TRLOTAU y 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento) por lo que para modificaciones de la ordenanza que afecten a otros parámetros, deberá redactarse la figura de planeamiento que corresponda.
- En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, se debe especificar en todas ellas si deberán disponerse en el espacio público o dentro de la parcela.
- Respecto al equipamiento deportivo (art. 4.7.7), se deberá tener en cuenta el anexo V del Reglamento de Planeamiento.



Acta 1/2009
Página 21 de 53

- La exigencia de cumplimiento de las condiciones de la ordenanza en que se localicen las instalaciones deportivas cuando se ubiquen en edificios de otro uso (art. 4.7.7) deberá hacerse extensiva al resto de los equipamientos.
- Respecto al uso dotacional de zonas verdes:
 - Debe regularse como mínimo la ocupación de las edificaciones excepcionales que se permiten en los parques suburbanos (art. 4.8.3.g).
 - Se debe asegurar el cumplimiento de los puntos 1 y 2 del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento (en el plano 5, algunos espacios calificados como sistema local de espacios libres parecen no cumplir las dimensiones mínimas).
- Respecto al uso dotacional de comunicaciones:
 - Las condiciones de la red viaria deberán atenerse al cumplimiento del CTE, en especial a las determinaciones recogidas en el apartado de "Intervención de los bomberos" del Documento básico "Seguridad en caso de incendio" en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno.
 - En cuanto a la reserva de suelo con destino dotacional público para aparcamientos (art. 4.9.4 apdo. 9.c), se deberá cumplir el Decreto 158/1997, Código de accesibilidad de Castilla La Mancha, respecto a la reserva de plazas para personas con movilidad reducida.
 - Las condiciones de los garajes-aparcamientos deberán cumplir el CTE, en especial, el Documento básico de Seguridad de utilización y el de Seguridad en caso de incendio.

3.9. Normas de las condiciones generales de la edificación:

- En cuanto a la edificabilidad, toda la superficie lucrativa construida y cerrada (incluidas las entreplantas y bajo cubiertas a partir de una altura superior a 1,50 m) deberá computar como superficie edificada.
- Se debe corregir la definición de entreplanta (art. 6.4.8) ya que no se puede destinar a despacho un espacio cuya altura sea menor que la altura libre mínima indicada en el plan.
- Las condiciones de habitabilidad de los edificios deberán garantizar el cumplimiento del Código Técnico de la edificación.

3.10. Normas de protección del patrimonio cultural:

- Donde dice "Consejería de Educación y Cultura", debe decir "Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía". Se debe revisar la actualización de todos los organismos mencionados en los distintos documentos, recomendándose hacer referencia a la Administración competente en cada materia, sin precisar su denominación.

Acta 1/2009

Página 22 de 53

- Los niveles de protección del patrimonio arqueológico deben pertenecer a la ordenación estructural, según el artículo 24.1.b) del TRLOTAU.

4. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Únicamente se aporta el Catálogo de Suelo Residencial Público, ya que el Ayuntamiento ha adoptado la decisión de tramitar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de manera independiente. Las consideraciones relativas a éste se incluyen en el Anexo que se acompaña al presente informe.
- Respecto al Catálogo de Suelo Residencial Público, se observa:
 - Se debe incorporar el suelo residencial propiedad de otras Administraciones, además del perteneciente al Ayuntamiento de Cuenca, según establece el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento.
 - Se debe aportar Certificado del Ayuntamiento de que no hay más parcelas de suelo residencial público que las incluidas.
 - Falta indicar el valor catastral de las fincas (art. 48.6 Reglamento de Planeamiento).

5. PLANOS DE ORDENACIÓN:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- No se señalan las determinaciones estructurales en las áreas contiguas de los municipios colindantes.
- No se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental el correspondiente al dominio público hidráulico y su zona de protección (en ausencia de informe del órgano competente, la zona de policía de 100 m de ancho) según el artículo 5 del RSR. Además, se deben incluir como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras las zonas de servidumbre de carreteras, cuando no tengan la consideración de travesías, y de ferrocarriles, cuando no discurren por casco urbano (Disposición adicional 2ª RSR). Asimismo, se debe indicar la anchura de las zonas de protección.
- Falta indicar la zona de protección correspondiente a las líneas eléctricas.
- En el plano 1, Clasificación del suelo, no se precisa la superficie asignada a cada una de las distintas clases (art. 49.2.a Reglamento de Planeamiento). En este mismo plano se debe revisar la superficie de los espacios protegidos, ya que se ha observado una zona no indicada como ZEPA que, sin embargo, en el plano de espacios protegidos de la Información Urbanística, sí figura como tal.

Acta 1/2009**Página 23 de 53**

- Siguen sin delimitarse detalladamente las áreas de protección arqueológica y las zonas de núcleos recreativos.
- En el plano 2, Categorías del suelo rústico, faltan algunas de las vías pecuarias que aparecen en la Información de Espacios Sensibles de Castilla-La Mancha obtenida a través de la web de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Así como la Micro-reserva "Cueva de los Morceguillos".
- En el plano 3, se debe especificar el uso de todos los sistemas generales de equipamiento (por ejemplo, la infraestructura de urbanización situada en suelo rústico de reserva al noroeste del municipio).
- En el plano 5, Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado, se observa lo siguiente:
 - Aparecen reclasificadas como suelo urbano parcelas edificadas por otorgamiento de calificaciones urbanísticas en suelo rústico. Se indica que las calificaciones urbanísticas son requisitos administrativos para poder autorizar el correspondiente acto en esta clase de suelo, sin que en ningún caso puedan suponer el cambio del régimen jurídico propio de las transformaciones urbanísticas que se obtiene tras el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley.
 - Deben indicarse los límites de las distintas zonas de ordenación urbanística y no sólo los de las áreas de planeamiento, o bien, aportar un plano en el que se especifiquen las ordenanzas de aplicación a cada ZOU. Además, en la leyenda de las zonas de ordenanza de este plano, respecto a la ordenanza 1, donde dice "edificación tradicional en barrios" debe decir "edificación en barrios y pedanías".
 - No se precisa la titularidad (pública o privada) de los espacios destinados a zonas verdes, teniendo en cuenta que los públicos forman parte del sistema local de dotaciones o del sistema general.
 - No se indican los usos terciarios pormenorizados ni el residencial de protección pública.
 - Se debe revisar la calificación del suelo en función de la clasificación de los usos establecida en el Anexo I del Reglamento de planeamiento, reconsiderando, por ejemplo, si el Parador de Turismo debe calificarse como uso terciario hotelero en lugar de equipamiento de servicios urbanos.
 - Se debe comprobar que la banda inmediatamente contigua al cauce del río Moscas calificada como zona verde en suelo urbano y urbanizable no es inferior a 10 m (ver plano 5 hoja 11). Respecto a este río, debe delimitarse con claridad su recorrido (un tramo del mismo no está dibujado; ver plano 5 hoja 14 y plano 2 hoja 46)



Acta 1/2009

Página 24 de 53

- Se deben señalar en el plano las zonas con protección integral recogidas en la Carta arqueológica que se localizan en suelo urbano a los efectos de los controles pertinentes debido a su carácter.
- En el plano 4 (hoja 2) Gestión del suelo urbanizable, aparece una "actuación aislada", la ZG II-04, en la que falta indicar el área de reparto a la que se adscribe.
- En el plano 6 Gestión del suelo urbano y urbanizable ordenado, las "actuaciones aisladas" (VG-18.01, VL-20.01) no figuran adscritas a ningún sector ni unidad de actuación. Debe especificarse el modo de obtención de dichas actuaciones.
- En el plano 7 de las Zonas de Ordenación Urbanística, no se indica el uso global previsto en cada una de ellas (art. 49.2.g Reglamento de Planeamiento).
- Se debe revisar la leyenda del plano 7 "Estándares de calidad urbana. Zonas de ordenación urbanística."
- El Paraíje de antiguas eras de Valdecabras catalogado como de interés ambiental según el documento de información urbanística no aparece indicado en el plano correspondiente.
- En los planos de infraestructuras, se observa lo siguiente:
 - Se debe reconsiderar la ubicación de la EDAR existente, ya que según la propuesta del Plan, se encuentra situada en medio del sector residencial S 7.
 - En los planos de infraestructuras no aparece el término municipal completo, ya que faltan algunos núcleos rurales. Teniendo en cuenta que *"la viabilidad de los nuevos desarrollos está condicionada a la resolución de los sistemas estructurales básicos, de saneamiento, abastecimiento, etc sin los cuales los nuevos usos residenciales tendrán difícil, por no decir imposible, implantación en el territorio"* se considera imprescindible la definición exhaustiva de las distintas infraestructuras en todo el municipio, así como la justificación y los cálculos de las ampliaciones propuestas.
 - En el plano de la red de saneamiento se deben diferenciar los nuevos depósitos de los ya existentes e indicar su denominación y capacidad en coherencia con lo redactado en la Memoria. Estas consideraciones deberán tenerse en cuenta en el resto de los planos de infraestructuras (red de saneamiento, etc).

6. ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO:



Acta 1/2009

Página 25 de 53

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Se debe completar la evaluación económica de la red de infraestructuras (sólo se recogen los costes de la estación del ave y de la depuradora del oeste). En todo caso, el POM sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones si éstas han prestado expresamente su conformidad, tal y como recoge el artículo 10.4 del TRLOTAU.
- Se debe corregir la referencia a los planos 4 y 8 como planos de gestión, ya que éstos son en realidad el 4 y el 6.
- Se deberá incluir la referencia gráfica de la actuación en cada una de las fichas incluidas en este documento.
- Este documento se deberá adaptar según las modificaciones que sufra el Plan de Ordenación Municipal tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa.

7. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Falta en este documento la planificación del transporte colectivo y la vinculación de éste con la previsión de aparcamientos, así como el estudio de los desplazamientos peatonales y la movilidad de las personas discapacitadas (art. 40.2.c Reglamento de planeamiento). Esta planificación debe ser adecuada al modelo territorial propuesto y en todo caso, de acuerdo a una movilidad sostenible, tal y como se indica en los artículos 2 y 16.1.c del Real Decreto legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

CONCLUSIÓN:

Independientemente de lo indicado en el presente informe, se deberán recabar los correspondientes a los demás departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, en cumplimiento de los artículos 10 y 36 del TRLOTAU y 135 del RP, entre los que deberá figurar el correspondiente a la Dirección General de Planificación Territorial, por la afección del Proyecto de Singular Interés en tramitación.

Sin perjuicio de las consideraciones que se puedan realizar en la fase de aprobación definitiva, todos los documentos del POM deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el Plan tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos y



Acta 1/2009

Página 26 de 53

presentarse tanto en soporte gráfico como informático así como respetar y adecuarse a las determinaciones del Proyecto de Singular Interés del nuevo Hospital Provincial de Cuenca.

El Ayuntamiento deberá continuar la tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento y una vez aprobado inicialmente el Plan de Ordenación Municipal, deberá remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación así como el expediente administrativo completo para su aprobación definitiva. Se deberán aportar tres ejemplares para su depósito en el Ayuntamiento, la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y la Delegación Provincial de ésta en Cuenca, tanto en papel como en soporte informático.

ANEXO AL INFORME DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE CUENCA

Visto el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Municipio de Cuenca, aunque ha sido remitido por el Ayuntamiento como expediente independiente para el informe previo previsto en los artículos 36.2 B) del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, se informa previamente a su aprobación inicial como parte de éste, a los efectos de su inclusión en el Plan de Ordenación Municipal:

ANTECEDENTES

- El Plan de Ordenación Municipal de Cuenca se halla en tramitación, habiéndose remitido a la Consejería en fecha 11 de agosto de 2006, la documentación del POM sometida a información pública mediante anuncio publicado en el DOCM el 7 de agosto de 2006. En dicha documentación se incluía un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- En informe de fecha 8 de septiembre de 2006 del Servicio de Planeamiento Municipal se realizaron observaciones en relación con la compleción de la documentación sometida a información pública, observándose que el Plan de Ordenación Municipal podría no contener los documentos reglamentariamente establecidos, no habiéndose concluido por tanto la fase de redacción, por lo que debería justificarse, en su caso, la no necesidad de someter el Plan a nuevamente información pública, concertación interadministrativa y dictamen, según establece el artículo 36.2 TRLOTAU, sin perjuicio de las posteriores modificaciones que debieran sufrir cada uno de los documentos que lo deben integrar.

En dicho informe en relación con el Catálogo de Bienes se solicitó que se integrasen en el mismo las fichas de los BIC y los inmuebles catalogados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces.

- El Ayuntamiento ha remitido con fecha 18-08-2008 el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para el informe previo a la aprobación inicial del mismo.



Acta 1/2009

Página 27 de 53

- El Ayuntamiento de Cuenca el 6-10-2008 ha remitido el documentación del POM solicitando la emisión de informe previo. En el documento del POM titulado "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de Suelo Residencial Público" fechado en septiembre de 2008, exclusivamente se señala respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos: *"En esta fase de tramitación de la Revisión y Adaptación del POM, por circunstancias de conveniencia y oportunidad, el Ayuntamiento ha adoptado la decisión de tramitar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de manera independiente al cuerpo documental principal del POM. De esta forma, respaldado por lo establecido en el art.66.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, dicho catálogo sigue una tramitación del Plan independiente, de manera que no procede incorporar sus determinaciones-ni gráficas ni escritas en la presente documentación."*

En un tomo aparte se contiene el "Catálogo de Edificación. Conjuntos y Elementos Arquitectónicos y Fichero de la Edificación de la Zona de Ordenanza 8", que viene a reproducir el Catálogo contenido en el Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces, que, en todo caso, deberá adaptarse a la regulación establecida para los Catálogos en el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo en el documento de Normas Urbanísticas. Anexo Zonas de Ordenanza 8 y 9, se contienen determinaciones propias del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

TRAMITACIÓN INDEPENDIENTE DEL CATÁLOGO Y CONTENIDO PRECEPTIVO DEL POM

En la Memoria se señala que el Catálogo se redacta conforme a lo establecido en el art. 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y que responde a lo dictado en el art.66 del mismo, como documento a tramitar de manera independiente del POM o como documentos de los Planes Parciales o Especiales, sean o no de reforma interior.

Asimismo, se señala que el presente Catálogo es el resultado del Análisis del Patrimonio existente en el municipio de Cuenca.

En el art. 66.1 del Reglamento de Planeamiento establece que todos los Planes de Ordenación Municipal (POM) incluyen el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, aunque en el número segundo del mismo artículo se especifica que pueden aprobarse de manera independiente del mismo.

El Plan de Ordenación Municipal, remitido a informe previo, únicamente incorpora el Catálogo del Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces sin adaptar a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, por lo que no contiene propiamente un documento de Catálogo de ámbito municipal, ya que se señala en el documento de Catálogo que éste forma parte del POM pero se tramita de manera independiente y no procede incorporar sus determinaciones.

Frente a lo anterior ha de señalarse, que el Plan de Ordenación Municipal, al margen de la posibilidad de tramitación independiente de los catálogos, de acuerdo con lo establecido en



Acta 1/2009

Página 28 de 53

los art. 40 y art. 66.1 RP ha de contener un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que contenga todos los bienes protegidos existentes en el municipio de Cuenca, cuyas determinaciones se integren en dicho documento de ordenación municipal.

Al hallarse en la misma fase de tramitación el Plan de Ordenación Municipal y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, procede integrar este documento en el Plan de Ordenación Municipal, que sin el no estaría completo, y tramitarlo conjuntamente con el mismo.

Asimismo, se integrarán en un documento de Catálogo único, que forme parte del Plan de Ordenación Municipal, todos los bienes protegidos del término municipal.

ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En todo caso, han de integrarse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos todos bienes inmuebles protegidos, incluyendo los ubicados en el ámbito del Plan Especial de Mejora y Protección del Casco Antiguo y sus Hoces, y del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para el área de rehabilitación del barrio de Tiradores Bajos, Tiradores Altos y Santa Teresa, así como los espacios naturales declarados y relevantes que existen en el municipio de Cuenca, de acuerdo con lo señalado en el art.27.1 TRLOTAU.

Además de lo anterior se realizan las siguientes observaciones al documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos remitido por el Ayuntamiento de Cuenca:

MEMORIA

- Sorprende la definición de Arquitectura-Monumental Histórica que se señala en la página 1 del documento, en la que se señala "*Los escasos ejemplos de este estilo arquitectónico no confirman una tipología determinada (preferentemente siglos XVII-SXVIII), y al uso religioso presentan un carácter homogéneo y, en todo caso, forman parte en su mayor o menor medida de un valioso Patrimonio-Histórico independiente de su carácter rural.*" Entre los ejemplos señalados sólo se citan los núcleos de Cólliga, Coliguilla, Mohorte, Nohales, Tondos, Valdecabras y Villanueva de la Asunción.

En este grupo de arquitectura monumental deben incluirse los numerosos Monumentos declarados en el municipio de Cuenca, que fundamentalmente se encuentran en el Casco Antiguo, a los que debe otorgarse una protección integral.

- En la definición de los grados de protección de la página nº 3 se debe señalar expresamente que se asignará con una protección integral en el "Concepto de Arquitectura-Monumental Histórica" los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.



Acta 1/2009

Página 29 de 53

- Debe especificarse en la Memoria la relación del presente Catálogo con las medidas y determinaciones contenidas en el resto de documentos del Plan de Ordenación Municipal.
- Respecto a la clasificación de los bienes catalogados en las categorías de Arquitectura Monumental-Histórica, Arquitectura Tradicional y Arquitectura Culta y los niveles de protección asignados respectivamente, integral, ambiental y parcial, debe tenerse en cuenta que puede haber bienes singulares pertenecientes a los grupos de arquitectura tradicional o culta a los que el Plan debe otorgar una mayor protección que la ambiental. En todo caso a los bienes declarados de interés cultural debe otorgárseles un nivel de protección integral.

NORMATIVA

Se realizan las siguientes observaciones al documento de Normativa:

- En el art. 2 de la Normativa se especifica que el presente Catálogo es el principal instrumento de ordenación protección individualizada del patrimonio histórico edificado, salvo en los ámbitos del Plan Especial de Ordenación, mejora y protección del Casco Antiguo y sus Hoces, y del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para el área de rehabilitación del barrio de Tiradores Bajos, Tiradores Altos y Santa Teresa.
Esto contradice la afirmación que se hace en la Memoria sobre el ámbito municipal del documento del Catálogo, y además el Catálogo del Plan de Ordenación Municipal debe contener la regulación de todos los bienes inmuebles protegidos del municipio, por lo que se integrarán en el mismo los ubicados en los ámbitos de los mencionados Planes Especiales.
En este sentido, debe eliminarse el régimen de prevalencia establecido en el art.3, ya que procede incluir todos los bienes protegidos en el municipio de Cuenca y su regulación en este Catálogo.
- El art.5 debe modificarse especificando que a todos los bienes inmuebles declarados bienes de interés cultural, se les otorgará un nivel de protección integral.
- En el art.7.2 se especificará que en relación con la declaración de ruina se estará también a lo previsto en la legislación de patrimonio histórico. Asimismo, en relación con la demolición de elementos catalogados, debe modificarse el texto a fin de sujetarse a lo dispuesto en el art.142 TRLOTAU, que señala que en patrimonio catalogado o de interés las medidas que adopte el Alcalde en caso de ruina inminente podrán extenderse a la demolición estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
- Respecto a los tipos de obras y condiciones particulares de las obras por nivel de protección, que se especifican en los art. 8 y siguientes deberá estarse a lo señalado en el art. 68 RP.

LISTADO DE BIENES DE PROTEGIDOS



Acta 1/2009

Página 30 de 53

- En el listado de Bienes de Interés Cultural no figuran la Casa de Juan Correcher, la Portada del Colegio de los Jesuitas ni la Biblioteca Pública del Estado, que constan en la base de datos del Ministerio de Cultura, debiéndose integrar todos los inmuebles con declaración o con expediente incoado que señala la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Asimismo, deben señalarse como BIC también aquellos bienes que cuentan con una declaración general como los castillos, escudos y cruces de término y otros.
- Se adjuntan las declaraciones de la mayoría de los decretos de declaración Bienes de Interés Cultural que figuran en el listado anterior, pero no de todos, por lo que deberá completarse con los que falten.
- No se integran en los listados de los respectivos niveles de protección los inmuebles catalogados en el Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces y Plan Especial de Tiradores, por lo que deberán integrarse al tratarse de un Catálogo de ámbito Municipal.
- Se observa que se incluye en el catálogo el Antiguo Sanatorio de San Julián, con el grado de protección parcial, por lo que deberá justificarse como incide su inclusión en el catálogo con la aprobación definitiva de la Modificación nº 38 del PGOU de Cuenca.
- Debe incluirse un listado de espacios naturales relevantes.

FICHAS

- No constan las fichas de los inmuebles declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural y los catalogados en el Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces y Plan Especial de Tiradores, por lo que deberán integrarse al tratarse de un Catálogo de ámbito Municipal. Asimismo, deben también incorporarse fichas de los inmuebles que figuran en el listado de la página 26.
- En la ficha número 39, 44, 50 podría haber errores en las fotografías del inmueble catalogado, ya que no se corresponden a la descripción dada en las fichas. Además, el edificio fotografiado en las fichas 39 y 56, 44 y 66 y 50 y 74 es el mismo.
- El escudo Antiguo de Alholí, que figura en la ficha nº 159, debe señalarse como Bien de Interés cultural, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

PLANOS

- Deben integrarse también en los Planos los inmuebles de todo el municipio de Cuenca que cuenten con algún tipo de protección, especialmente los incluidos en los catálogos del Plan Especial de Mejora y Protección del Casco Antiguo y sus Hoces, y del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para el área de rehabilitación del barrio de Tiradores Bajos, Tiradores Altos y Santa Teresa.



Acta 1/2009

Página 31 de 53

- Deberán delimitarse como determinación de la ordenación estructural las zonas diferenciadas en las que la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma y renovación armonicen con la tipología histórica, de acuerdo con el art.69.1a) RP.

- Se aportará documentación gráfica relativa a la ubicación de los inmuebles que figuran en el listado de la página 26.

- En todo caso, deben integrarse en los Planos 5 del Plan de Ordenación Municipal todos los edificios catalogados, incluyendo los del casco antiguo y Tiradores, ya que la inclusión de un edificio en el catálogo conlleva la imposibilidad de aplicar íntegramente las determinaciones establecidas en la Ordenanza aplicable.

- En la documentación gráfica se han observado una serie de deficiencias que deberán corregirse:

- No coincide en algunos casos el nivel de protección que figura en la ficha con el que aparece en los planos, por ejemplo en los números 169, 89, que es integral según el listado. También se ha observado discrepancias en el nivel de protección que figura en el listado, fichas y planos en los nº 106, 107, 148.
- En los planos no se señala correctamente la protección del bien nº 91.
- Deberá constatarse que el elemento que figura en la ficha nº 147 no corresponde a ninguno de los elementos declarados BIC de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, por la que se consideran de interés cultural aquellos bienes a los que se refiere el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los Escudos, Emblemas, Piedras Heráldicas, Rollos de Justicia, Cruces de Término y Piezas Similares. En el caso de tratarse de uno de estos bienes deberá integrarse en el listado de bienes de interés cultural.
- En los planos no figura el número de referencia de algunos elementos como fuentes y esculturas, que cuentan con protección integral.
- Falta el número de referencia nº 2 en la Iglesia de San Pantaleón.

OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS DENOMINADOS "CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN. CONJUNTOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y FICHERO DE LA EDIFICACIÓN. ZONA DE ORDENANZA 8" Y "NORMAS URBANÍSTICAS. ANEXO ZONAS DE ORDENANZA 8 Y 9".

- EL documento de "Catálogo de Edificación. Conjuntos y Elementos Arquitectónicos y Fichero de la Edificación. Zona de Ordenanza 8" deberá integrarse en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que incluya el POM de Cuenca y adaptar sus todas sus determinaciones a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

- La clasificación de los Niveles I a VII del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces actual debe integrarse claramente en los tres niveles de protección establecidos

Acta 1/2009

Página 32 de 53

en el Reglamento: Integral, parcial y ambiental, de acuerdo con lo establecido en el art.68 RP. En las fichas constará el nivel de protección atribuido de acuerdo con los previstos en el Reglamento de Planeamiento, usos actuales y los atribuidos. También se incluirán fotografías actuales de los inmuebles incluidos en el Catálogo, de acuerdo con el art.70 RP.

- Las actuaciones permitidas en los edificios se adaptarán a lo señalado en el art.68 RP para cada tipo de Nivel.

- La regulación relativa a Catalogación y Niveles de Protección de la página 30 de las Normas Urbanísticas: Anexo de Ordenanzas 8 y 9 del Plan del Plan de Ordenación Municipal, debe incluirse congruentemente en el documento de Catálogo.

- No es válida la diferenciación entre determinaciones de la ordenación estructural y la detallada que se realiza en el documento de Normas Urbanísticas. Anexo Zonas de Ordenanza 8 y 9 ya que no pueden considerarse determinaciones de la ordenación detallada la identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogados por el órgano competente de la Junta de Comunidades ni de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la ordenación estructural, por lo que los epígrafes referidos a estas determinaciones deben señalarse como determinaciones de la ordenación estructural, de conformidad con el art. 69.1 RP. Al hallarse todos los inmuebles del Casco Antiguo en un ámbito declarado BIC, todas las condiciones para su protección son determinaciones de la ordenación estructural.



CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que, en virtud del art.36 TRLOTAU, emita el siguiente informe:

- El documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, deberá integrarse en el Plan de Ordenación Municipal, que se halla en la misma fase de tramitación y que sin él estaría incompleto, de acuerdo con el art. 40 y 66.1 RP.

- En todo caso las determinaciones y documentación de dicho Catálogo cumplirán lo establecido en los art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento e integrará todos los inmuebles y los espacios que se localicen en el municipio de Cuenca y que sean merecedores de protección de acuerdo con lo establecido en el art.65 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo tanto los inmuebles protegidos en los ámbitos del Casco Antiguo y Tiradores así como los espacios naturales relevantes de acuerdo con el art.27.1 TRLOTAU.

- Se completará y subsanará el documento conforme a las observaciones realizadas en el apartado de Análisis de las determinaciones contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y observaciones realizadas al documento denominado "Catálogo de Edificación. Conjuntos y elementos arquitectónicos" y "Fichero de la edificación". Zona de



Acta 1/2009

Página 33 de 53

ordenanza 8 y Normas Urbanísticas. Anexo zonas de ordenanza 8 y 9, incluidos en el Plan de Ordenación Municipal.”

3.- Plan Especial para la mejora y conservación del edificio “La Ferroviaria” de Ciudad Real y su adaptación para nuevos usos. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:06 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta. Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico referido. El representante de la Dirección General de Patrimonio, D. Antonio Palomino Pacheco, Asesor de Patrimonio y Arqueología, indica que el referido expediente ha obtenido el informe favorable de Cultura.

El Plan Especial del edificio “La Ferroviaria”, promovido por el Ayuntamiento de Ciudad Real, se redacta a fin de hacer efectiva la conservación, mejora y adaptación del inmueble de interés cultural afectado, para sede de la obra social y cultural de Caja Castilla La Mancha.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra h), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR previamente a su aprobación inicial el Plan Especial para la mejora y conservación del edificio “La Ferroviaria” de Ciudad Real a fin de hacer efectiva la conservación, mejora y adaptación del inmueble de interés cultural afectado, para sede de la obra social y cultural de Caja Castilla La Mancha, de acuerdo con las siguientes observaciones:

En la página 33 de la memoria del Plan Especial, se indica que “se exige expresamente de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento dentro del edificio, quedando a criterio del equipo redactor del proyecto su inclusión o no”. Las reservas de plazas de aparcamiento para equipamiento vienen definidas por el PGOU de Ciudad Real, por lo que el Plan Especial deberá cumplir con el mínimo indicado o justificar expresamente la exención, teniendo en cuenta el uso propuesto.

Se recuerda que el proyecto no se considera documentación de planeamiento, sin embargo en la documentación del proyecto que se acompaña, se observa que el área comprendida en el Plan Especial comprende 2 fincas independientes. Ambas son propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. La finca en la que se sitúa el edificio “La Ferroviaria” tiene cedido el Uso a Caja de Ahorros de Castilla La Mancha, mientras que en la parcela colindante, en la que existe un

Acta 1/2009

Página 34 de 53

colegio, están situadas las salidas de emergencia y servicio, por lo que se deberá obtener asimismo la autorización o informe favorable del organismo correspondiente. Esta afectación a las dos parcelas deberá quedar clara en el documento del Plan Especial.

El Ayuntamiento deberá continuar la tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento y, una vez completado y subsanado el expediente según las consideraciones realizadas, remitir la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial, interesando su aprobación definitiva. Para ello se deberá aportar tres ejemplares para su depósito en el Ayuntamiento, la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y la Delegación Provincial de ésta en Ciudad Real, tanto en papel como en soporte informático.”

4.- Plan Especial de creación de suelo dotacional para la implantación de un cementerio en Talavera de la Reina. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).

La ponente D^a Virginia Cavia Cuesta a las 12:11 horas, pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico que se incorpora al Acta como anexo.

El objeto del presente Plan Especial promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina es la modificación de la ordenación establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Talavera con el fin de crear reservas de suelo dotacional para la implantación como sistemas generales de un nuevo cementerio y una estación depuradora de aguas y sus infraestructuras de acceso, vertidos, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

La implantación de nuevas dotaciones para un cementerio y una estación depuradora de aguas residuales viene prevista en el Plan de Ordenación Municipal en trámite de aprobación definitiva.

Para agilizar su puesta en funcionamiento, se elabora un plan especial específico para obtener los terrenos e iniciar los trámites para su implantación.

Las parcelas destinadas a cementerio y estación depuradora de aguas residuales tienen actualmente usos agrícolas y pecuarios. El suelo en el planeamiento vigente está clasificado como no urbanizable de protección agraria común. Una zona del extremo noreste del cementerio coincide con un Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



Acta 1/2009
Página 35 de 53

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra h), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR previamente a su aprobación inicial el Plan Especial de creación de suelo dotacional para la implantación de un cementerio en Talavera de la Reina, que afecta a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana al crear reservas de suelo dotacional para la implantación como sistemas generales de un nuevo cementerio y una estación depuradora, realizándose las siguientes observaciones:

- Se deberá indicar en el Plan Especial el modo de obtención de los terrenos.
- La franja de 50 m establecida como área de protección del cementerio se deberá señalar alrededor de todo el perímetro del mismo. No se ha establecido así en el lindero correspondiente al camino del Membrillo.
- Se excluirá del ámbito la zona del cementerio coincidente con el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y se aportará el informe del organismo correspondiente medioambiental por las posibles afectaciones al LIC.
- Las determinaciones del Plan Especial deberán incorporarse en el Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

El Ayuntamiento deberá continuar la tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento y, una vez completado y subsanado el expediente según las consideraciones realizadas, deberá remitir la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial, interesando su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda. Para ello se deberán aportar tres ejemplares para su depósito en el Ayuntamiento, la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y la Delegación Provincial de ésta en Toledo, tanto en papel como en soporte informático.”

5.- Modificación nº 40 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Eliminación U.E. nº 18. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:15 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 5 del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente Acta como anexo.



Acta 1/2009

Página 36 de 53

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, incoado a instancia del Ayuntamiento de Cuenca, es proporcionar a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha una parcela de carácter dotacional donde posteriormente se pasaría a construir el futuro edificio de la Delegación Provincial en Cuenca, así como la sede de la Empresa Pública de Gestión Ambiental de Castilla-La Mancha. Igualmente es objeto de la modificación el conseguir para dicha dotación un entorno adecuado, creando un tejido urbano que integre y trabee dicha dotación general. A tal efecto se reubica el espacio destinado a zonas verdes, situándolo frente al viario general VG-14 y se excluyen los terrenos correspondientes a la UE-18 del Área de reparto denominada ARU-T, considerando su suelo como "urbano no consolidado".

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 40 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca para su remisión al Consejo Consultivo y previamente a su aprobación definitiva, al quedar garantizado el interés general de la reducción de las zonas verdes y el aprovechamiento lucrativo residencial al destinarse el suelo a un equipamiento público.

Previamente a la aprobación del expediente por parte del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Aclaración sobre la titularidad de los terrenos y modo de obtención y ejecución.
- Modificación, en su caso, del catálogo de suelo residencial público.
- Documentación refundida de la modificación, unificando memoria y anexo."

6.- Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito de Pozo Cañada. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:21 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de Dª Virginia Cavia Cuesta.

El presente informe incoado a instancia del Ayuntamiento de Pozo Cañada tiene por objeto modificar la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, que regula además de Albacete también este Municipio, en concreto la Norma Zonal 7-



Acta 1/2009

Página 37 de 53

Vivienda Rural en Pedanías añadiendo un Grado 3º para Pozo Cañada, afectando a las determinaciones de volumen en lo relativo a áticos.

Pozo Cañada ha dejado de ser una pedanía para convertirse en municipio independiente, con un importante crecimiento poblacional por su proximidad a la capital de la provincia. Ello origina unas exigencias urbanísticas que el Ayuntamiento quiere canalizar adecuadamente con objeto de que no se pierdan posibilidades de crecimiento.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en el ámbito de Pozo Cañada para su aprobación definitiva, que tiene por objeto la modificación de la ordenación estructural del planeamiento vigente, en concreto la Norma Zonal 7-Vivienda Rural en Pedanías añadiendo un Grado 3º para Pozo Cañada, afectando a las determinaciones de volumen en lo relativo a áticos, teniendo en cuenta que los áticos computan edificabilidad sobre la total permitida y que al contabilizarse ésta según el número de plantas, sin contar el propio ático, no se incrementaría el aprovechamiento ya que la edificabilidad del bajo cubierta se restaría en la total.

Previamente a la aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, se deberán aportar tres copias tanto en papel como en soporte informático de la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.”

7.- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), respecto de los terrenos del Sector S.1.3. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:26 horas, la ponente inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición del informe técnico que se incorpora al Acta como anexo.

El objeto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, promovida por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, es promover el cambio de uso de industrial a residencial con ligero aumento de edificabilidad y con el consiguiente incremento de aprovechamiento, de los terrenos del Sector 1.3 situados al sur de la antigua carretera de



Acta 1/2009

Página 38 de 53

Manzanares a Tomelloso entre el Cementerio, el antiguo Camino de Villarta y la carretera de Manzanares a Alcázar CM-3107.

El PGOU clasificaba los terrenos como Suelo Urbanizable Programado destinado a suelo industrial. En 1.995 se aprobó el Plan Parcial correspondiente, que establecía tres Unidades de Ejecución denominadas Fase I, II y III. La Fase I se encuentra en la actualidad recepcionada en su integridad por el Ayuntamiento. La Fase II está en este momento en fase de ejecución. La tercera fase del Plan Parcial se encuentra sin urbanizar.

Al finalizar la exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), si bien previamente a la aprobación definitiva por el Consejero, se deberán remitir tres copias de la documentación tanto en papel como en soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial, en las que se recojan las siguientes observaciones:

- Se deberán indicar las edificaciones que con la modificación se dejan en situación de fuera de ordenación e incorporar, en su caso, las indemnizaciones correspondientes.
- Al modificarse el uso y la ordenación se generan nuevos deberes urbanísticos. Al ubicarse las cesiones pertinentes por el incremento de aprovechamiento generado en la UA-2, hasta que no se ejecute ésta y se obtengan los terrenos dotacionales públicos completamente urbanizados por el Ayuntamiento, no se pueden considerar los terrenos de la UA-1 como suelo urbano consolidado. Esta puntualización se deberá incorporar en el punto 3 de la memoria justificativa.
- En las zonas verdes se deberá distinguir entre sistema general y sistema local.
- En los planos de propuesta se deberá señalar la zona de protección del cementerio de 50m. establecida por los Decretos 72/99 y 175/05 de Sanidad Mortuoria. Deberá indicarse en la superficie reservada a equipamiento la existencia e dicha protección, así como la necesidad de quedar libre de toda clase de construcción.
- Las ordenanzas de vivienda unifamiliar (RU) definen en su art. 1.6 el aparcamiento. Se indica que será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien metros cuadrados construidos y que su ubicación podrá localizarse sobre la reserva vial de aparcamiento. Teniendo en cuenta el art.22 del Reglamento de Planeamiento, dicho artículo deberá indicar que será obligatoria la reserva de 1'5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o cien metros cuadrados



Acta 1/2009

Página 39 de 53

construidos y que su ubicación no podrá localizarse sobre la reserva vial de aparcamiento. Lo mismo deberá indicarse en la ordenanza de vivienda colectiva con tolerancia de vivienda unifamiliar, cuando se construya vivienda unifamiliar.

Se corregirán las diferencias numéricas en los datos del documento, como por ejemplo las del punto 1.5 de la memoria en el que se destinan a sistema general de espacios libres 26.954'48 m² frente a los 26.959'48 m² destinados en el punto 2.2.

Asimismo el Ayuntamiento deberá acompañar solicitud de informe de la CROTU de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, ya que aunque el mutuo acuerdo puede ser causa de resolución, según el art. 125 del TRLOTAU la resolución de los Programas de Actuación Urbanizadora requieren previo informe de la CROTU."

8.- Plan Parcial del Sector S-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:31 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El objeto del Plan Parcial de Mejora, promovido a instancias de "Thabo Inversiones S.L.", es el desarrollo y recalificación de suelo clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano como Suelo Urbanizable No Programado con uso de "Industria Medio Ligera" (Ordenanza 14) a uso residencial "Extensiva Baja" (Ordenanza 5).

El Sector S-5 se sitúa al Noroeste del municipio, lindado al Norte con el término municipal de Argamasilla de Calatrava, al Oeste con el término municipal de Almodóvar del Campo, al Este con el Sector S-3 (pendiente del trámite de proyecto de parcelación) y al Sur con la Carretera Puertollano-Almodóvar del Campo y el sector de industria escapate "Cerro de la Azucena".

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de fecha 1 de julio de 2008 emitió informe en el que manifestaba que "no hay observaciones en cuanto a la conformidad con la afectación a la ordenación estructural propuesta, por la que se recalifica un suelo de uso industrial a residencial, motivada por la escasez de suelo residencial". Se informaba favorablemente la modificación de la ubicación de la parcela destinada a Sistemas Generales de zonas verdes, respetando en parte su ubicación original y situando el resto al norte del ámbito de actuación en continuidad con las establecidas para el sector contiguo S-3. Se concluía planteando diversas consideraciones. Tras la remisión del informe anteriormente mencionado al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el Pleno de de dicho Consejo Consultivo, en sesión celebrada el día 8 de octubre de 2008, realiza consideraciones respecto del cambio de uso de industrial a residencial, de la nueva ubicación del Sistema General de zona verde, del mantenimiento



Acta 1/2009

Página 40 de 53

de los Sistemas Generales de zonas verdes y de las cesiones de zonas verdes adscritas a sistema local. Si bien el cambio de uso se considera debidamente motivado en el expediente, se dictamina que "no procede informar favorablemente el expediente de aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora por lo que respecta a la nueva ubicación parcial del Sistema General de zona verde, por las razones expuestas en el apartado 1.b) de la consideración IV de este dictamen". Dicho apartado indica que "el hecho de que el Sistema General cumpliera la función de ser barrera de separación entre suelo industrial y residencial, misión que ahora ya no es necesaria, no supone por sí solo que la nueva ubicación de parte de este Sistema General suponga una mejora justificada por razones de interés general". Este hecho que se motiva, entre otros, indicando que se disminuye la centralidad, se aleja del núcleo urbano y se separa por una ronda. No se realizan observaciones respecto del mantenimiento de los Sistemas Generales de zonas verdes habiéndose producido un incremento del número de habitantes, ni de las cesiones de zonas verdes adscritas a sistema local.

La remisión del dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha al Ayuntamiento de Puertollano conduce a la modificación de la propuesta de Plan Parcial, cuyo objeto es dar cumplimiento a lo establecido en dicho dictamen. Dicho Plan Parcial es el documento analizado en el presente documento. La aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento tuvo lugar con fecha 29-01-2.009.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.3 del TRLOTAU, 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra i) y j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial del Sector S-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real), en el que se haga constar:

- Que no hay observaciones en cuanto a la conformidad con la afectación a la ordenación estructural propuesta, por la que se recalifica un suelo de uso industrial a residencial, motivada por la escasez de suelo residencial en el término municipal, por la peculiaridad orográfica del municipio así como por la estrategia de desarrollo industrial por parte del Ayuntamiento localizándolo en la zona sur-oeste.

-Que se informa favorablemente la modificación de la parcela destinada a Sistemas Generales de zonas verdes, respetando su ubicación original y desplazando hacia el norte del término las zonas verdes de sistemas generales que van a ser ocupadas por los nuevos viales que conectan con el Sector 3, dentro de la misma franja, así como completar hasta el límite del término con la parte necesaria de sistemas locales de zonas verdes, ya que con respecto a la redelimitación del término realizada en su día, hay un crecimiento del mismo en esa dirección y de esa manera dar sentido a la ordenación prevista en el PGOU.

- Que previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Puertollano, se recojan las consideraciones realizadas en cuanto a las plazas de aparcamiento



Acta 1/2009

Página 41 de 53

interiores y a las correcciones del aprovechamiento tipo, la página 16 de la memoria y el plano PO-03. En este sentido señalar que las ordenanzas reguladoras del uso residencial (art. 5.14.3) definen las reservas de plazas de aparcamiento. Indican que será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda. Teniendo en cuenta el art.22 del Reglamento de Planeamiento, dicho artículo deberá indicar que será obligatoria la reserva de 1 plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable en los conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m² y de 1'5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie, en segundo lugar, como ya se indicó en el anterior informe el Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 30 de junio de 2008, la superficie del área de reparto a partir de la que se obtiene el aprovechamiento tipo corregido, fijado en 0'5404, deberá cambiarse tanto en la memoria (página 36) como en los planos, en tercer lugar, en la página 16 de la memoria se calculan las zonas verdes destinadas a Sistemas Generales para el uso residencial existente en suelo urbano e urbanizable, indicando que son 36'08 ha. cuando según los datos aportados deberían ser 43'06 ha. Aún con dicha diferencia, y según los datos de la memoria, sigue habiendo más zonas verdes de sistemas locales y generales que las mínimas requeridas.

- El plano PO-03 indica que el número de viviendas es aproximado. Se recuerda que el número de viviendas es una ordenación estructural y no es aproximado.

El expediente se remite al Consejo Consultivo para el correspondiente dictamen.”

9.- Modificación Puntual nº 1 de las NNSS de Fuente de Pedro Naharro (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:40 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día. Se adjunta como anexo a la presente Acta, el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto del presente informe, es la reconfiguración de los usos asignados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente de Pedro Naharro a dos manzanas de Suelo Urbano: la delimitada por las calles Carlos Torrijos, Hermanos Silva, San Isidro y Campo de fútbol, denominada Manzana 1, y la comprendida por las calles Emilio Jarabo, Camino de Tarancón y Calle Nueva, denominada Manzana 2. La modificación afecta a parcelas destinadas a ZONAS VERDES.

Se pretende la ampliación del Campo Municipal de Deportes para la construcción de un nuevo Pabellón Polideportivo Cubierto. Esto obliga a ampliar la superficie de suelo



Acta 1/2009

Página 42 de 53

destinada a equipamientos y reconfigurar los espacios y los usos de las manzanas afectadas. El Representante de Bienestar Social, D. Daniel Perez Arnaud, Asesor Técnico del Servicio de Accesibilidad y Patrimonio señala que no hay informe favorable de accesibilidad.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 1 de las NNSS de fuente de Pedro Naharro (Cuenca), en concreto la modificación de la ubicación de la parcela destinada a dotación de espacios libres en la denominada manzana 1, delimitada por las calles Carlos Torrijos, Hermanos Silva, San Isidro y Campo de fútbol, para situarla en la denominada manzana 2, comprendida por las calles Emilio Jarabo, Camino de Tarancón y Calle Nueva, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

El artículo 39.2 del TRLOTAU establece que “Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación”.

La innovación propuesta no comporta incremento del aprovechamiento lucrativo, por el contrario se reduce, cediéndose la diferencia al Ayuntamiento para destinarla a equipamientos.

Se elimina el uso de espacios libres de la manzana 1, si bien se traslada en una superficie equivalente en la manzana 2, manteniéndose la proporción y la calidad de los espacios libres.”

10.- Plan Parcial del Sector SUR 13 y 14 de Villacañas (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:43 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El objeto del Plan Parcial en suelo urbanizable, promovido por “Luismar 30 S.A.”, es la reordenación y gestión del área norte residencial del municipio con el fin de materializar la



Acta 1/2009

Página 43 de 53

ordenación prevista por el vigente Plan de Ordenación Municipal del modo más adecuado para garantizar su desarrollo e integración en el conjunto urbano. Las modificaciones introducidas vienen motivadas por la unión de los sectores SUR-13 (Calle Madrid este residencial) y SUR-14 (Ensanche norte residencial) en el SUR 13&14.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial del sector SRU 13&14 de Villacañas (Toledo), dado que se ha justificado la modificación propuesta aumentándose las cesiones previstas para ajustarse al TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento y unificando superficies de dotaciones públicas para obtener un mejor rendimiento de las mismas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Se produce un reajuste de la superficie neta, debido al levantamiento topográfico realizado. En consecuencia al aplicar la densidad establecida en el POM sobre la nueva superficie se produce un incremento en el número de viviendas que pasa de 199 a 204. El Plan Parcial propone 231 viviendas, que supone un aumento de 27 respecto del número permitido por el POM tras el aumento anteriormente mencionado. El Plan Parcial incrementa las cesiones de Sistema General, tanto de las zonas verdes como de equipamientos dotacionales públicos, como consecuencia del incremento de población. Dicho incremento cumple con lo establecido en el TRLOTAU.

Por otro lado se observa también un cambio de calificación de dotacional a zonas verdes en la UA-2 colindante, generado por el cambio de uso y recalificación de zonas verdes y equipamientos. Teniendo en cuenta que en suelo urbano las dotaciones se pueden destinar tanto a equipamientos como a zonas verdes, se entiende justificada esta modificación, debiéndose aportar la ficha modificada de la citada UA-2 previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial por el Ayuntamiento, se deberá obtener informe favorable de la Mancomunidad del río Algodor sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos.”

11.- Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valdemeca (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).



Acta 1/2009

Página 44 de 53

Siendo las 12:46 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del siguiente asunto del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente Acta como anexo.

El objeto del presente informe incoado a instancia del Ayuntamiento de Valdemeca (Cuenca) es:

1. Permuta de calificación entre dos parcelas:

La denominada "La Puentequilla", situada en suelo urbano consolidado (SUC) con uso de equipamiento (Ordenanza 5^a); y la denominada "Los Quiñones", ubicada en suelo urbano de reserva (SUR) con uso de zonas verdes y espacios libres (Ordenanza 3^a).
2. Modificación de las ordenanzas de la zona 5^a: Equipamientos.
3. Establecimiento de una norma específica acerca de las condiciones de cerramiento de parcelas.

La justificación se concreta en el establecimiento de las condiciones para posibilitar la construcción, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de un Centro de Interpretación de la Naturaleza, en una parcela ubicada en Suelo Urbano de Reserva denominada "Los Quiñones", sobre una superficie demandada de al menos 1.000 m².

Al concluir su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual n^o 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valdemeca (Cuenca), en cuanto a la permuta de la calificación de zonas verdes y equipamiento, entre la parcela denominada "La Puentequilla", situada en suelo urbano consolidado y la denominada "Los Quiñones", ubicada en suelo urbano de reserva, ya que queda justificado el interés general, según el expediente de referencia, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

El artículo 39.2 del TRLOTAU establece que "*Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas*



Acta 1/2009

Página 45 de 53

compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación".

La innovación propuesta no comporta incremento del aprovechamiento lucrativo. Se limita a permutar la calificación de zonas verdes y equipamiento entre dos parcelas sin alterar las superficies totales de cada una. Como resultado se incorporan zonas verdes al Suelo Urbano Consolidado y se obtiene una parcela de uso dotacional en Suelo Urbano de Reserva de entidad suficiente para la implantación de un edificio de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Se aporta certificado de acuerdo de aprobación inicial del Pleno de fecha 7 de noviembre de 2008. Sin embargo, los documentos están diligenciados de aprobación definitiva, por lo que se deberán remitir diligenciados de aprobación inicial para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca.

Independientemente de lo anterior, el expediente se remite al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen."

Bong

12.- Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la construcción de una nave almacén agrícola en la, parcela 8, Polígono 84, en el paraje "Casa Don Paco" de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 12:51 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de D. Francisco Díaz García, es la calificación urbanística en Suelo No Urbanizable de Especial Protección CP-3, para la construcción de una nave almacén agrícola situada en la Parcela 8 del Polígono 84 del Paraje "Casa Don Paco", en el término municipal de Albacete.

C

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en Suelo No Urbanizable de

Acta 1/2009
Página 46 de 53

Especial Protección CP-3, para la construcción de una nave almacén agrícola situada en la Parcela 8 del Polígono 84 del Paraje “Casa Don Paco”, en el término municipal de Albacete.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

13.- Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la construcción de una vivienda unifamiliar en la parcela 29 del Polígono 84 en la Humosa, Albacete. Se informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 12:52 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del siguiente asunto del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente Acta como anexo.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de D. José Tornero García, es la calificación urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola situada en la Parcela 29 del Polígono 84, de Albacete.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en Suelo no urbanizable Protegido CP-3



Acta 1/2009
Página 47 de 53

para la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola situada en la Parcela 29 del Polígono 84, de Albacete ya que se considera justificada la vinculación de la vivienda a la explotación agrícola, que tiene como objeto principal la explotación de la parcela y se acredita que la esposa del promotor está dada de alta en agricultura cumpliendo el resto de los requisitos exigidos por la normativa de aplicación.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

14.- Calificación Urbanística para Instalación de Parque Solar Fotovoltaico en parcela 3 del polígono 62 del catastro de rústica de Toledo. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 12:54 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene para exponer este punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de Desarrollos Solares Fotovoltaicos Castellanos S.L es la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de protección estructural agrícola para construcción de parque fotovoltaico de conexión a red de 1,8 MW en la parcela 3 del polígono 62 de Toledo.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



Acta 1/2009
Página 48 de 53

"De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de protección estructural agrícola para construcción de parque fotovoltaico de conexión a red de 1,8 MW en la parcela 3 del polígono 62 de Toledo, con las siguientes condiciones:

- Se deberá presentar en la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el Proyecto subsanado que deberá contar con el informe de conformidad por parte de esta Dirección General.

En el Proyecto se habrá de observar el cumplimiento de los retranqueos a linderos (10 m) según el art. 179 (OE) de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

Se establece como superficie de replantación 10.050 m² al ocupar la instalación 20.100 m².

- Se aportará junto con el Proyecto certificado del Ayuntamiento de Toledo sobre la inexistencia de actividad en las edificaciones contiguas a la planta solar (ruinas procedentes de una antigua explotación agrícola), o en su caso, expediente de declaración de ruina de las mismas.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir el canon por importe del 2% del importe total de la inversión o superficie de terrenos equivalente (art. 64.3 del TRLOTAU).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.



Acta 1/2009

Página 49 de 53

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

15.- Calificación Urbanística sobre Instalación de Línea de Tratamiento de Aguas Residuales del Área de la Estación de Servicio en Calzada de Calatrava (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 13:00 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El presente informe tiene por objeto la calificación urbanística relativa a la obra de Instalación de línea de tratamiento de aguas residuales del área de la estación de servicio en el Polígono 79, Parcela 24, ctra. CM-4111 p.k. 37,200, de Calzada de Calatrava, a instancia de la sociedad “Parilla García e Hijos S.L.”

El objeto del proyecto es la realización de una línea de tratamiento de aguas para el tratamiento y posterior vertido a un cauce de las aguas residuales del área de una estación de servicio, formada por las siguientes instalaciones: gasolinera (con tienda, aseos e instalaciones para los empleados), centro de llenado de camión-cisterna, lavadero de coches y de camiones y bar-restaurante.

Actualmente las aguas residuales del área de servicio vierten a dos fosas sépticas. Mediante este proyecto, el vertido recibirá el adecuado tratamiento con respecto a las normativas vigentes antes de ser vertido, para lo que se solicitará autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Guadiana (documentación que se aporta al expediente).

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con los artículos 65.2 del TRLOTAU, 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra r), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la instalación de la línea de tratamiento de aguas residuales del área de la estación de servicio en el Polígono 79, Parcela 24 de Calzada de Calatrava, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

No obstante, se deberán concretar en el expediente y en la licencia municipal las parcelas realmente afectadas por la instalación de la línea de tratamiento, ya que la parcela 24 parece no quedar afectada por dicha línea según la nueva documentación aportada y, sin embargo, la calificación urbanística se solicitaba inicialmente respecto a esta parcela,



Acta 1/2009

Página 50 de 53

requiriéndose la aportación de la acreditación de derecho bastante para realizar la instalación en los terrenos, según dispone el artículo 161.2.a) del TRLOTAU.

Se observa además que la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables, según el artículo 63.1.2º del TRLOTAU, así como al cumplimiento de todas las observaciones recogidas en el Informe del Servicio de Evaluación Ambiental, lo que deberá ser comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”

16.- Ampliación de plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla el Sector CAL-G en la parcela 190 del polígono 502 de Calera y Chozas (Toledo). Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 13:02 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del siguiente asunto del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente Acta como anexo.

El expediente que se recibe en la Dirección General de Urbanismo, insta la prórroga de los plazos fijados en el convenio urbanístico firmado por el agente urbanizador del PAU de desarrollo de la parcela 190 del polígono 502 de Calera y Chozas, debido al momento actual de crisis económica que afecta al sector de la construcción, al intuirse una posible ruina económica de acometerse la actuación urbanística en los plazos pactados en el convenio que se podría paliar con la ampliación de los plazos de ejecución de la urbanización y posterior ejecución de las viviendas.

La situación de crisis económica actual, es evidentemente una causa excepcional que no estaba prevista al comenzarse los trámites de ordenación a los que se hace referencia. El

Acta 1/2009

Página 51 de 53

momento actual de crisis afecta a todos los sectores pero particularmente al ámbito de la construcción, la banca y las relaciones financieras entre ambos, lo que junto con las pocas perspectivas de venta de viviendas, crean un grave problema, al intuirse una posible ruina económica de acometerse la actuación urbanística en los plazos pactados en el convenio urbanístico, que se podría paliar sin necesidad de rescindir la ejecución del PAU con la ampliación de los plazos de ejecución de la urbanización y posterior ejecución de las viviendas tal y como se expone en la solicitud.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3b) del TRLOTAU, y 8.1 letra ñ) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la prórroga del plazo de inicio de la obras de urbanización de desarrollo de la parcela 190 del polígono 502 de Calera y Chozas por ser de interés social para el Ayuntamiento por un lado evitar la resolución de la adjudicación y ejecución del citado PAU y, por otro, apoyar el funcionamiento de las empresas dedicadas al sector urbanístico e inmobiliario dilatándolo en dos anualidades, es decir con un comienzo ineludible con fecha tope del 31 de mayo de 2011.”

17.- Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5 del Área 1 de las NNSS de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 13:06 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El presente informe tiene por objeto la apertura de expediente para la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora Sectores 3 y 5 del Área 1 de las NN.SS. del Planeamiento de Illescas, en orden a interesar de esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el preceptivo informe establecido en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el TRLOTAU, ya que la mercantil FADESA INMOBILIARIA, S.A (ahora Martinsa-Fadesa) ha incumplido la obligación esencial del Convenio al haber paralizado todos los trabajos de la urbanización y haberse procedido a la declaración de Concurso de Acreedores tal y como se desprende del expediente recibido en esta Dirección General.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

Acta 1/2009

Página 52 de 53

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU, y 8.1 letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5 del Área 1 de la Normas Subsidiarias del Planeamiento de Illescas (Toledo), por concurrir las causas establecidas en el artículo 111 apartados b) y g) del TRLCAP, esto es, la declaración de concurso y el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales por la mercantil Martinsa-Fadesa, adjudicataria del Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.”

18.- Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 17 de las NNSS de Ugena (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 13:07 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene para exponer el último punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El presente informe tiene por objeto la apertura de expediente para la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E 17 de NN.SS. de Ugena (Toledo), en orden a interesar de esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el preceptivo informe establecido en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el TRLOTAU, ya que como queda acreditado en el expediente aunque se realizó el intento por parte del Ayuntamiento, la entidad mercantil adjudicataria URBANIZACIÓN PASITO S.L no ha concurrido a la firma del Convenio Urbanístico, ni ha prestado la garantía correspondiente, solicitando además dada la situación en la que se encuentran el archivo del expediente de adjudicación del PAU.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU, y 8.1 letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E 17 a la URBANIZACIÓN EL PASITO S.L, por estimarse que es causa imputable al adjudicatario la no formalización y firma del pertinente Convenio



Acta 1/2009
Página 53 de 53

urbanístico, así como la falta de prestación de las correspondientes garantías, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 54.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en relación con el propio artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.”

19.- Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta sobre asuntos propios de la Comisión Regional, levanta la sesión siendo las trece y nueve minutos del día 20 de febrero de dos mil nueve.

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Vº Bº

P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Paula Botija Polo